



Programa de Arrendamento Acessível (PAA)

Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio

 **IH** Instituto da Habitação
RU e da Reabilitação Urbana

LISBOA | PORTO

O que é

- O PAA é um programa de política de habitação, de adesão voluntária, destinado a incentivar a oferta de alojamentos para arrendamento habitacional a preços reduzidos, a disponibilizar de acordo com uma taxa de esforço comportável para os agregados habitacionais.

A que contratos se aplica

- Contratos de arrendamento habitacional de prédios urbanos de entidades públicas ou privadas;
- Contratos de arrendamento para subarrendamento habitacional de prédios urbanos cujo arrendatário seja o IHRU, I.P., um município ou outra entidade pública com competências na área da gestão de património;
- Contratos de subarrendamento habitacional de prédios urbanos objeto de contrato de arrendamento para subarrendamento nos termos do ponto anterior.

Quem pode aceder

- **Senhorios**

- Qualquer pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, desde que cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto definidas pelo PAA.

Quem pode aceder

- **Arrendatários**

- Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos) pode registar uma candidatura a alojamento no PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa.
- Os estudantes podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.

Quais as vantagens do PAA

- Aumentar o acesso à habitação por parte dos agregados familiares;
- Incrementar a oferta de habitação para arrendamento a preços reduzidos;
- Reforçar a segurança e a estabilidade no arrendamento habitacional;

Quais as vantagens do PAA

- Promover maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e o da habitação própria;
- Proporcionar respostas para as necessidades de mobilidade habitacional, por razões familiares, profissionais ou de estudo e de mobilidade para territórios do interior;
- Melhorar o aproveitamento do parque edificado existente.



Quem gere o PAA

- O PAA é gerido pelo IHRU;
- O IHRU também pode atuar diretamente como prestador, ou seja, pode dar de arrendamento alojamentos de que seja proprietário, arrendar habitações para subarrendamento, e subarrendar os respetivos alojamentos



Quais as possibilidades de arrendamento

Modalidades, finalidades e prazos

- Residência permanente, com um prazo mínimo de 5 anos;
- Residência temporária de estudantes do ensino superior, comum prazo mínimo de 9 meses;
- Habitação, ou seja, uma casa ou um apartamento;
- Parte de habitação, ou seja, um quarto, com direito de utilização das instalações sanitárias, da cozinha e das áreas comuns.

Qual é a renda no PAA

- O valor de renda é pelo menos 20% inferior ao Valor de Referência do Preço de Renda (VRPR) aplicável a cada alojamento, atentas as suas características;
- O cálculo do VRPR é realizado pela Plataforma do PAA e resulta de fatores como a área do alojamento, os preços de mercado divulgados pelo INE e outros requisitos, como a eficiência energética, existência de estacionamento, localização, entre outros.
- A Plataforma do PAA disponibiliza um simulador de cálculo do valor da renda

Como funciona

- **Senhorio**
- Inscreve o alojamento na plataforma do PAA e obtém um certificado de inscrição que indica a ocupação mínima e a renda máxima possível, de acordo com as informações prestadas;
- **Candidatos**
- Registam-se na plataforma do PAA e obtêm um certificado de candidatura que indica a tipologia mínima e o intervalo de renda possível, de acordo com as informações prestadas.

Como funciona

- O senhorio e os candidatos podem entender-se diretamente, através de mediador imobiliário ou da plataforma do PAA.
- O contrato é celebrado livremente, nos termos regime do arrendamento urbano.
- Deve ser cumprida a ocupação mínima definida no programa (mínimo de uma pessoa por quarto).

Como funciona

- A renda contratada deve ser igual ou inferior ao máximo definido para o alojamento e situar-se entre 15% e 35% do rendimento médio mensal do agregado habitacional (taxa de esforço);
- Os certificados de alojamento e de candidatura e a ficha do alojamento assinados pelas partes são anexos do contrato, confirmando as informações por elas prestadas na Plataforma do PAA.

Como funciona

- O contrato de arrendamento é registado no Portal das Finanças;
- É enviado ao IHRU, acompanhado dos seus anexos e do comprovativo da contratação dos seguros;
- O IHRU verifica o cumprimento dos requisitos do PAA;
- Até ao final de fevereiro de cada ano, o IHRU comunica à AT a lista dos contratos objeto de enquadramento.

Qual é e como obter o benefício fiscal

- Isenção de tributação em IRS e IRC relativamente aos rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento ou subarrendamento habitacional enquadrados no PAA.
- Para acesso ao benefício fiscal, o contrato de arrendamento tem de ser registado no Portal das Finanças e enviado ao IHRU, acompanhado dos seus anexos e do comprovativo da contratação dos seguros, para efeitos de enquadramento no PAA

Compatibilidade de programas municipais

- Os municípios podem solicitar ao IHRU a verificação da compatibilidade de programas municipais de oferta para arrendamento habitacional, regulados pelas suas disposições próprias, com o PAA, com vista ao enquadramento, para os efeitos previstos no DL n.º 68/2019, dos contratos celebrados no âmbito dos referidos programas;

Compatibilidade de programas municipais

- Consideram-se compatíveis os programas municipais que assegurem, nos termos do PAA:
 - Limites máximos do preço de renda;
 - Prazos mínimos de arrendamento;
 - Limite máximo de rendimentos dos agregados para efeitos de elegibilidade;
 - Limite máximo da taxa de esforço

Artigo 71.º, n.ºs 27 a 30.º do EBF

Portaria n.º 166/2020

- Isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS;
- Para este efeito, consideram-se programas municipais para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham reúnem os requisitos anteriormente referidos.

Artigo 71.º, n.ºs 27 a 30.º do EBF

Portaria n.º 166/2020

- Os municípios que pretendam ver reconhecido o seu programa municipal para arrendamento habitacional a custos acessíveis, submetem-no ao Ministro das Finanças (MF), para efeitos dos n.os 27 a 30 do artigo 71.º do EBF.
- O MF procede ao reconhecimento do Programa, desde que o mesmo cumpra integralmente os requisitos estabelecidos no n.º 2 do artigo 23.º do Decreto -Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, com as especificidades previstas no artigo 71.º do EBF.

Artigo 71.º, n.ºs 27 a 30.º do EBF **Portaria n.º 166/2020**

- O reconhecimento pelo MF depende da aprovação pelo município de uma minuta de contrato de arrendamento e de subarrendamento genérica, com condições imperativas conformes com os requisitos referidos, e que deverá ser utilizada nos contratos a celebrar ao abrigo do Programa.

Quais as vantagens

- Acesso a alojamento a custos acessíveis, compatíveis com uma taxa de esforço;
- Rendimento estável e isento de IRS ou IRC;
- Segurança para ambas as partes, através de uma taxa de esforço adequada e do acesso a seguros mais favoráveis do que os existentes no mercado;
- Simplicidade e desmaterialização de procedimentos, através da Plataforma do PAA;
- Articulação com programas municipais de promoção de habitação acessível ou da redução/isenção de IMI.